

Dott.ssa Maria Pellegrino
Via XX Settembre 3/10
16121 Genova
Tel.010/57.61.475 -55.33.030
Fax 010/55.31.305
st-pellegrino@libero.it
mpellegrino.pct@pec.it

R.E.
672/11

Dott.
F. Davini

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI
PROCEDURA DELEGATA
AVVISO DI VENDITA

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

LA SOTTOSCRITTA DELEGATA
DOTT.SSA MARIA PELLEGRINO

Giusta delega del G.I. Dott. Franco Davini ex art 591 bis cpc del 13.11.2013 nella
Procedura di esecuzione proposta da

ITALFONDIARIO SPA

Avv. P. Negro

Contro

Vista l'autorizzazione del 27.07.2015 del creditore procedente ad effettuare la vendita al
prezzo ribassato,

Visto l'art. 503 c.p.c. come modificato dal D.L. 83 del 27.6.2015, conv. in Legge n. 132 del
6.8.2015;

Vista la circolare dell'Ill.mo Sign. Presidente del 30.05.2015;

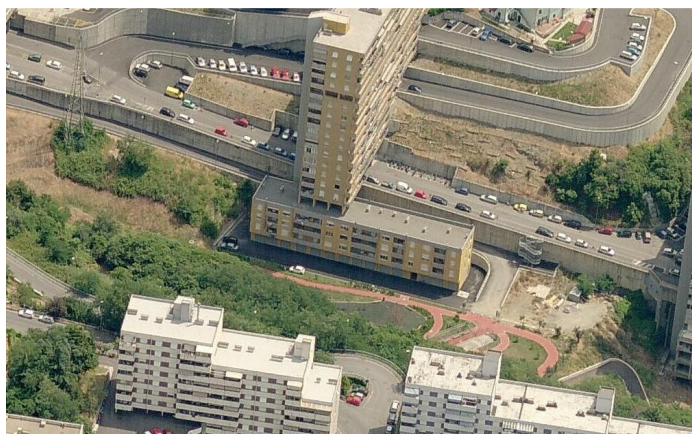
A V V I S A

Che il giorno **24 NOVEMBRE ore 14,30** presso l'Aula n.44, 3° piano del Tribunale di
Genova (P.zza Portoria 1) si procederà alla **4^ vendita senza incanto** dei seguenti beni
immobili:

LOTTO UNICO

Diritti di superficie di immobile sito in comune di Genova, distinto con il numero
intero 12 del civ. 33 corpo basso (accesso anche da civ. 13), di Via E. Fermi ,
composto da :ingresso, soggiorno, angolo cottura, camera, camera, cameretta,
bagno, poggiolo, per complessivi mq 93 lordi.

Dott.ssa Maria Pellegrino
Via XX Settembre 3/10
16121 Genova
Tel.010/57.61.475 -55.33.030
Fax 010/55.31.305
st-pellegrino@libero.it
mpellegrino.pct@pec.it



Dati catastali: censito al N.C.E.U. del Comune Genova alla Sez RIV foglio 27, Part. 1462, sub. 16, z.c. 4, cat.A/3, cl 2, cons. 5,5 vani, r. €. 440,28 per la sola proprietà superficiaria;

Confini: l'immobile espone le seguenti coerenze :

- a nord : tramite muri divisorii su interno 11
- a est : tramite muri perimetrali su corridoio condominiale
- a sud : tramite muri divisorii su interno 13
- a ovest : tramite muri perimetrali su distacco

Regolarità edilizia:

Sotto il profilo catastale, dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria in atti , risultano alcune difformità quali: spostamento del bagno nel locale nord, assenza di tramezza nel locale cucina, assenza di divisorio in locale contiguo alla cucina; a creare un unico locale. Pertanto, in punto regolarità catastale **dovrà provvedersi** all'aggiornamento della planimetria, tramite pratica DO CFA. Si rinvia, comunque alla relazione peritale depositata il 12.07.2012 dal Geom. Ermanno Benelli.

Classe energetica: G

Stato di occupazione: in uso all'esecutato e quindi libero dall'aggiudicazione.

Valore peritale: € 100.000,00.=

Prezzo base d'asta: € 36.000,00.=

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,30 del giorno precedente alla vendita, previo appuntamento

Dott.ssa Maria Pellegrino
Via XX Settembre 3/10
16121 Genova
Tel.010/57.61.475 -55.33.030
Fax 010/55.31.305
st-pellegrino@libero.it
mpellegrino.pct@pec.it

telefonico presso lo Studio del delegato, in Genova Via XX Settembre 3/10, Tel. 010/57.61.475-55.33.030, mail: st-pellegrino@libero.it.

Cauzione e fondo spese: all'offerta dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati a Es.Im. 672/11:

- uno a titolo di cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto;
- uno a titolo di fono spese presunte per un importo pari al 15% del prezzo offerto.

Ai sensi dell'at.571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art.573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo fissato in € 2.000,00.**

Oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario

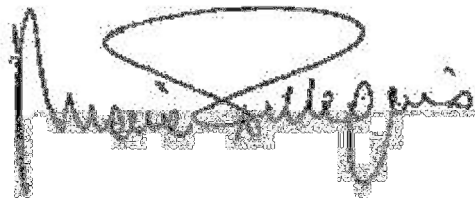
Tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa, comprese quelle relative alla liberazione dell'unità immobiliare, sono posti a carico dell'aggiudicatario.

N.B. – La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita e dell'incanto sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente ordinanza.

Genova 17 settembre 2015

Il delegato

Dott.ssa Maria Pellegrino



Tribunale di Genova

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto, con allegata una marca da bollo di € 14,62, dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico allo 010/57.61.475 – 55.33.030**, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato) presso il Suo Studio in Genova, Via XX Settembre 3/10, entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il Delegato provvederà ad identificare e ad annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste, personalmente o a mezzo procura speciale notarile.**
- 2) L'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579 u.c. cpc.;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo di stima, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma III c.p.c, nel caso in cui le offerte non siano superiori al valore di stima maggiorato di un quinto, il DELEGATO non potrà far luogo alla vendita in caso di dissenso del creditore precedente e comunque ove vi sia una seria possibilità di migliorare la vendita ricorrendo all'incanto.
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché:
 - a) un assegno circolare non trasferibile intestato a Esec.Imm.672/11 , per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
 - b) un assegno circolare intestato a Esec.Imm.672/11 , per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese dell'importo.
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III cpc.
- 5) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 cpc.
- 6) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
3. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario oltre agli onorari dovuti al delegato per la registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento liquidati dal G.E.
4. Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le incombenze per la liberazione dell'immobile se occupato dall'esecutato e/o da terzi.
5. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di amministrazione dell'anno corrente all'aggiudicazione e dell'anno precedente.
6. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta garanzia di mutuo fondiario (concesso ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 1° Settembre 1993 n. 385), l'aggiudicatario potrà, ai sensi del citato art. 41 avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, così accollandosi in conto prezzo di aggiudicazione, previa idonea dichiarazione, il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, ed in tale caso dovrà versare all'istituto mutuante, le semestralità scadute, gli interessi, gli accessori, e le spese di procedura, nonché versare sul libretto già istituito con la cauzione, l'eventuale differenza ottenuta detraendo dal prezzo di acquisto la prestata cauzione, l'importo corrisposto all'istituto mutante nonché l'ammontare del residuo capitale accollato. Il giudice dell'esecuzione, inoltre, potrà disporre in questo caso – con proprio decreto- il versamento della parte di prezzo che occorre per le spese privilegiate di esecuzione e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti (ovvero imputare la versata cauzione, salvo conguaglio) a siffatte finalità.
7. Ove l'aggiudicatario intenda fare ricorso a mutuo bancario la banca prescelta provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Verrà quindi formalizzato un contratto preliminare di mutuo ipotecario, la cui efficacia è subordinata alla condizione dell'aggiudicazione e del successivo trasferimento del bene all'aggiudicatario-mutuatario. Se a seguito dell'asta il promissario mutuatario non risulterà aggiudicatario del bene il preliminare di mutuo si risolverà automaticamente senza alcun addebito ulteriore per il mutuatario rispetto alle spese di istruttoria. Se invece il promissario mutuatario si aggiudicherà il bene, il giudice ordinerà il pagamento del prezzo entro 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione. La banca erogherà il mutuo entro questo termine. L'erogazione del mutuo avverrà contestualmente alla sua stipulazione in forma pubblica mediante rogito notarile.
Pertanto in un unico contesto secondo quanto stabilito dall'art.585, 3°co, c.p.c.
 - l'aggiudicatario-mutuatario e il funzionario della banca sottoscriveranno il contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca e la delega del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura;
 - il funzionario della banca consegnerà al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva l'importo del mutuo;
 - il giudice emetterà il decreto di trasferimento.

Dott.ssa Maria Pellegrino
Via XX Settembre 3/10
16121 Genova
Tel.010/57.61.475 -55.33.030
Fax 010/55.31.305
st-pellegrino@libero.it
mpellegrino.pct@pec.it

PUBBLICITA' LEGALE

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti: Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 cpc;

1. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito www.astegiudiziarie.it, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;
2. Pubblicazione, per estratto, sul quotidiano designato nella Delega, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;

Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il custode, il delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita, e a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.